

令和元年度 京都市京町家保全・継承審議会

開催日時	令和元年5月16日(木) 午後6時～午後8時
開催場所	職員会館かもがわ 3階 第1・2多目的室
出席者 (委員は、 五十音順)	<p>会長 高田 光雄(京都美術工芸大学 工芸学部 教授)</p> <p>委員 井上 えり子(京都女子大学 家政学部生活造形学科 准教授)</p> <p>〃 伊庭 千恵美(京都大学大学院 工学研究科 准教授)</p> <p>〃 内山 佳之(公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事)</p> <p>〃 大武 千明(市民公募委員)</p> <p>〃 大場 修(京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 教授)</p> <p>〃 梶原 義和(公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 副会長兼専務理事)</p> <p>〃 栗山 裕子(特定非営利活動法人 古材文化の会 顧問)</p> <p>〃 小島 富佐江(特定非営利活動法人 京町家再生研究会 理事長)</p> <p>〃 志藤 修史(大谷大学 教授)</p> <p>〃 田中 優大(市民公募委員)</p> <p>〃 中嶋 節子(京都大学大学院 人間・環境学研究科 教授)</p> <p>〃 宮川 邦博(公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 専務理事)</p> <p>〃 宗田 好史(京都府立大学 生命環境学部環境デザイン学科 教授)</p> <p>〃 山田 章一(有隣自治連合会 会長, 有隣まちづくり委員会 会長)</p> <p>〃 若村 亮(株式会社らくたび 代表取締役)</p>
欠席者	委員 木村 忠紀(京都府建築工業協同組合 理事長)
議題(案件)	<p>1 開 会</p> <p>2 委員紹介</p> <p>3 会長の選任等</p> <p>4 議 題 京町家の保全・継承に関する主な取組の状況(平成30年度) 及び今後の取組予定(平成31(令和元)年度)について</p> <p>5 報 告 指定部会及び新築等京町家部会について</p> <p>6 閉 会</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 座席表 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 京町家の保全・継承に関する主な取組の状況(平成30年度)及び今後の取組予定(平成31(令和元)年度)について ・ 報告資料1 指定部会について ・ 報告資料2 新築等京町家部会について ・ 参考資料 平成30年度 京町家の保全・継承に関する取組一覧表

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	<p>1 開会</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より「令和元年度 京都市京町家保全・継承審議会」を開催させていただきます。</p> <p>各委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、都市計画局まち再生・創造推進室京町家保全継承課長の三原でございます。宜しくお願いたします。</p> <p>到着が遅れている委員がいらっしゃいますので、到着されるまでの間、先に委員紹介と、議題「京町家の保全・継承に関する主な取組の状況（平成30年度）及び今後の取組予定（平成31（令和元）年度）」の資料の説明を始めさせていただきます。</p>
事務局	<p>2 委員紹介等</p> <p>（委員の紹介・事務局の紹介）</p> <p>（資料2について説明）</p>
事務局	<p>委員が到着されました。</p> <p>（委員紹介）</p>
事務局	<p>改めまして、本審議会は、京都市京町家の保全及び継承に関する条例の規定に基づき設置しているものであり、本日は、本審議会での議論を踏まえて今年2月に策定した京町家保全・継承推進計画において、年に1回程度審議会を開催し、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行うこととしていることに基づき開催するものでございます。</p> <p>なお、会議の公開につきましては、京都市市民参加推進条例第7条第1項において、附属機関の会議は原則として公開することとされており、本日の審議会では、非公開情報を扱わないことから、公開で開催させていただきたいと思っております。報道関係者及び市民の傍聴席を設けておりますので、ご了承いただきますよう、お願いたします。</p> <p>報道関係の皆様におかれましては、次第4「議題」に入るまでの間に限り、撮影を許可いたしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。</p> <p>また、議事録については、事務局が作成した後、委員の皆様にご確認をさせていただいたうえで、後日公表させていただく予定にしておりますので、宜しくお願いたします。</p>
事務局	<p>（配布資料の確認）</p>

事務局	<p>3 会長の選任等</p> <p>続きまして、次第3「会長の選任」でございます。</p> <p>京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第7条第2項の規定により、「会長は、委員の互選により定める。」こととしております。</p> <p>御推薦などはございませんでしょうか。</p>
宗田委員	<p>当初からの経過をよくご存知で、昨年度末まで本審議会の会長を務めていただいていた高田委員を推薦いたします。</p>
事務局	<p>ただいま、宗田委員から、高田委員の推薦がございましたが、ほかに御推薦はございませんでしょうか。</p> <p>それでは、高田委員に会長に御就任いただくということでよろしいでしょうか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>ありがとうございます。それでは、高田委員に本審議会の会長に御就任いただきたいと思っております。高田委員は、会長席へ御移動願います。</p> <p>それでは、高田会長から一言ご挨拶を頂戴したいと存じます。</p>
高田会長	<p>これまで、京町家の条例の制定やその運用、保全・継承計画の策定と進んできましたが、現状としては京町家の滅失が進んでいる状況は変わっていません。もう少し根本的なところも含めて、是非、これからこの審議会で議論を継続的に行いつつ、実践の場に落としていかなければなりません。議論の場ができたこと自体は好ましいことだと思っておりますが、できるだけ実効性のある施策に落としていく必要があります。是非、皆様から積極的なご提案を出していただきたいと思っております。条例の持っている潜在的な力がまだ発揮できていないと感じていまして、市民や、町家を保全・継承しようとしている人たちをサポートすることができる力になるような方策を考えていきたいと思っております。皆様の活発な提案・議論をお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、以降の進行につきましては、高田会長にお願いしたいと存じます。高田会長、宜しく願いいたします。</p>
高田会長	<p>それでは最初に、会長の職務代理者の指名をさせていただきます。</p> <p>京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第7条第4項の規定により、「会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する」こととなっておりますので、大変僭越ではございますが、私から指名させていただきます。</p>

高田会長	<p>職務代理者は、これまでもお願いしておりました宗田委員にお願いしたいと思いますがいかがでございましょうか。</p> <p>よろしゅうございますか。それではよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>4 議題</p> <p>それでは、本日の議題に入りたいと思いますが、続きの説明をお願いいたします。</p>
高田会長	<p>(資料2, 報告資料1, 報告資料2について説明)</p> <p>どうもありがとうございました。</p> <p>それでは、委員の皆様からの御意見を聞いてまいりたいと思いますが、大部分の方は、昨年度から委員を務められておられますが、新たに今回から委員になっていただいた方には少し分かりにくい部分もあったかと思えます。是非、質問のかたちで聞いていただいて、追加説明をしていただきたいと思います。どなたからでも結構ですので、御発言いただきたいと思います。</p>
井上委員	<p>色々な助成金を出していくうえで、宿泊税の一部を充てるということをお聞きしていますが、だいたいのどのくらいのボリュームが助成金に対して充てられるのでしょうか。</p>
事務局	<p>京町家の保全・継承に関する取組全体が、宿泊税の充当対象事業ということになっています。具体的には、助成をする場合には、国のお金も活用しながら市のお金も活用する、大まかに言えば半々といったことになりませんが、市の負担分について宿泊税を充当するという考え方になります。ですので、例えば、250万円の助成をするということになるとその半額ぐらいが宿泊税の充当分ということになります。</p> <p>市全体として、定常状態で40数億円程度の宿泊税を見込んでいるということになっています。京町家分がそのうちどの程度かということ、京町家保全・継承推進事業としては1億円程度のオーダーということになっていて、そのうちの市の実際の負担額分ということになっています。</p> <p>京町家に関する取組といった時に、予算上は京町家保全・継承推進事業というものと、京町家の耐震改修もありますので、そういったものも含めていうと、1.8億円程度が充当対象ということになります。</p>
井上委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>私のイメージでは、もうちょっと多い方がいいのではないかと考えているんです。というのは、先ほど民間の投資によって資金を調達するという話がありましたが、毎年、確実にこれだけ入るだろうというのが予測しづらいんですね。</p>

	<p>ですので、宿泊税など、多少は波があると思いますが、ある程度確実にこれぐらい入るだろうと見込めるものでやっていくしかないと思っています。</p> <p>例えば、資料の5ページにあるように、改修マニュアルを作って望ましい改修事例のガイドラインを作成するということでしたけれども、伝統構法でやるとなると、かなりのお金がかかるわけですね。今、私が空き家の活用で関わっているお宅の例なんですけど、所有者さん自身は4～5百万ぐらいまでなんとか頑張って出そうと思ってらっしゃるんですが、活用するのに実際どのぐらい必要になるかという、設計士さんからは7～8百万は必要ですと言われます。これは、伝統的な構法ではないですので、伝統構法なら多分1千万ぐらいはかかると思います。この差額をどうやって埋めるかと言った時に、あまりにも金額の差が大き過ぎると、この例では、途中でふっと不動産屋さんが来られて、建て替えて新しくして貸家にした方がずっと安く済みますよと言われてしまって、所有者さんがその方向に向かってしまおうとしたことがあったんですね。</p> <p>これまでの関係があったので、踏みとどまってくださったんですけども、インセンティブ的なものがどうしても必要で、私のイメージでは、1軒につき500万ぐらい出すと言わないと、伝統構法で残していくということはなかなかしづらい。ですので、どうやってインセンティブを作っていくかということをしかりと考える必要があると思います。</p> <p>もちろん全ての町家を伝統構法で残していく必要はないとっていて、そこまでなくてもいいだろうというものもありますし、一方で、これはしっかり残そうというものに対してはしっかりと出していく、そのためには、2億5千万ぐらい必要ではないかと思っています。それだけあれば、1軒500万円で年間50件まで助成金が出せるんですけど、そのぐらいのボリュームがなければ、所有者さんはそっちに行かないなと思います。</p> <p>それとですね、新築の京町家のことなんですけど、報告資料2の別紙の3ページを見ると、基準を作っていくためにやっているということですが、その先には助成金ということになるんですか。</p>
事務局	<p>今現在、助成金ありきでは考えていません。普及をさせていくということは考えておりますが。</p>
井上委員	<p>助成金となってくると、このままで具体化していけるのかな、と思いましたが、具体化しないと助成金は出せなくなりますので、どういう方向でやっていくのか気になったので質問させていただきました。</p>
高田会長	<p>ほかにございますでしょうか。</p>
栗山委員	<p>条例の届出の制度は、個別指定や地区指定した町家を対象とした制度であって、最終的に4万軒を残すということですけども、その4万軒になるのにあと</p>

	<p>何十年かかるのだろうかという感じがします。支援や助成はもちろん大事ですが、壊さないでねということの先にあるもので、助成ありきではないと思うんですね。壊さないために支援をするので持ちこたえてくださいよ、という制度です。とても急いでやらないといけないのは、個別指定をできるだけ早く全市に広げていくことが大事であって、その中の何割かが助成が必要ということかもしれないけれども、金額を増やすということよりも、制度に乗せていく案件を増やしていかないと話にならないわけです。部会にも入っているんですが、このスピードでは先が見えないんですね。</p> <p>あと、町家に見えないが、中は町家といったものがありますね。看板建築のような。そういった中がしっかり残っているものについて、情報を上げていくシステムが必要ではないかと思うんですね。もともと商売をやっていたから外はモルタルの箱に見えるんですが、入ってみたら中はよく残っていますよというものは、地域に精通している福祉関係であったり、消防署であったりという人にはよく分かっていることです。潜在的な町家がどれだけあるかということ掘り起こしていかないといけない。町家が滅失している側面もあるが、見つけていない町家も結構たくさんあるのではないかと思っています。個別指定の手法をもう少し考えていかないといけないと思います。今、限られた時間の中で指定をしているわけで、それはそれで大変なことです。この町家を個別指定してくださいということを地域から上げてもらうようなシステムを作って、それに対応するかたちで指定していくほうが手早いのではないかという気がします。</p>
高田会長	<p>ほかにございますでしょうか。</p>
小島委員	<p>明倫学区から声を上げていますが、集積率の関係で対象にならないということ聞いていまして、がっかりしております。緊急性のある町家をどう取り扱うのかということでは、お話を聞いていますととてもんびりしていて、私どもの住んでおります四条烏丸から歩いて5分くらいの界わいは、毎日のようにいろいろな工事が行われていて、ものすごく激変しています。大きな町家が壊されてホテルになっています。これは、条例と同時並行で起こっていることなんですね。町家が壊されてホテルに変わるときも、京都市はほとんど抵抗なく許可を下ろしているんです。この場でこういう議論をしていて、片や建築の許可は下りるといふことに対して、この委員会は一体どう反応するのかというのがとても気になるところです。集積率や平等性など、いろんな問題があるのかもしれませんが、まちが一変しているという事実があるにも関わらず、それになんら歯止めがかからない現実があって、この委員会の存在についてよく問われるんですが、どこに質問をぶつけていいのか分からない。</p> <p>また、住まい方などいろんなことをおっしゃるんですが、3条その他条例を使って表屋だけを残して、奥に10階建てのホテルが建つというものがありま</p>

	<p>すが、町家を適正に残しているといえるのかどうか。外側に廊下がついていて、人の姿が見え隠れするのではないかという、おそらくまちの真ん中にふさわしくない建物が建つことになるんですね。それでも3条その他条例で表屋を残してもらえるからということで、きっと地域が反対していてもそのまま建つと思うんですが、単に表屋を残すだけで町家が残るといえるのかどうか。ここでの議論がとても空しく思っています。</p>
高田会長	<p>栗山委員の発言について事務局から説明があればどうぞ。</p> <p>私が気になったのは、栗山委員が言われているのは、個別指定というよりも、地域を広げるということですよ。網をかけるということですよ。その中で一軒一軒やっていくとそういうことだと思います。</p>
栗山委員	<p>早くしないと漏れているものがあるのではないかと。</p>
高田会長	<p>地区指定の範囲を全市に広げろというのが究極のご提案ということですが、そこに近づくような地区指定の仕方を考え直せということですね。</p>
事務局	<p>指定については、報告資料1でご説明させていただきました。地区指定・個別指定をやっておりまして、現時点で、5地区、410軒を指定しておりますけれども、ご理解いただきたいのは、文化財や景観関係のこれまでの指定制度に比べるとかなりのスピードで進んでおります。一方で、京町家の滅失が止まっていないのではないかとというのは、御指摘のとおりと考えておりまして、我々としても、地域に対する丁寧な説明や指定される方に対する情報提供は、指定に対して反対される方もいらっしゃいますので、丁寧にやっていく必要があると考えておりますが、指定のスピードアップや、栗山委員のおっしゃった、外からはそうは見えないが中はしっかり残っている京町家の掘り起こしといったことについては、地域からの提案という具体的な話もありましたが、そういったことも含めて、市で考えていきたいと思っております。</p>
高田会長	<p>栗山委員からあった地域からの提案制度について説明をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>現状では、地域からの提案については、市が様々な情報を収集する一環としてとらえております。その地域について指定基準に照らして指定できるかどうかを検討したうえでやっているということでございます。現状では、提案できるということを言っているわけではないので、結果的にそういう声があったときに反応しているということですが、それをシステム化するというか、声が上がったものを受け止めてやっていくということも、今後どういうかたちでやっていけるのか検討していきたいと思っております。</p>

栗山委員	<p>窓口の限られた中でやっていくのは大変だと思うんですね。まんべんなくするためには、区役所から推挙するとか、伝建に指定されているところは限られるので、そのバッファのところはどう考えているかとか、区役所と一緒にやっていくとか、中京や下京だけでなく、東山や南なども、同じようなレベルで全市的にやっていくという方向もあるかなと思っています。</p> <p>個別指定するときには、通り庇や格子などの外観上の条件が大きく左右しますので、そういったところをレベルアップすることに対してこそ助成が必要ではないかなと思います。商店街などの看板建築の看板を取ることで、京町家が増えていくということに対する助成、ボトムアップするような助成は今ないわけです。個別指定されないと助成されないわけですから。レベルを上げていくことが、まちの景観を向上させていくための大きな要素ではないかなと思いますので、予備軍をどういうかたちで助成していくかということを考えなければいけないと思います。</p>
高田会長	<p>関連する御意見がありましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。ございませんか。</p>
大場委員	<p>栗山委員から町家の掘り起こしというキーワードをいただきました。報告資料1の2ページに地図があります。これは、IDの付いている町家の範囲が示されていて、色分けで集積率が塗り分けられているんですけども、この範囲の外にも、実は私たちにとっては京町家と見なしうるもの、特に近代のもの、区画整理等で大量に宅地造成されていくものの中に、非常に優れた昭和期のものがあるんですけども、実はまともに調査されていないんですね。ですからIDも付いていないんです。IDが付いている町家が減っているという現状があるんですけども、付いていないものも私たちが知らないところでどんどん減っている、私たちが本来近代の町家だと思っているものが減っていくという事態になっていて、何とか調査範囲外のものもできるだけ早く調査して、さらにIDの母数を増やすという作業ももうそろそろ必要なのではないかなという気がしています。京町家の概念を広げるということ、近代の町家を受け止めていかなければならないという時期にあるのではないかなという気がしています。</p>
高田会長	<p>関連する御意見がありましたらお願いします。</p>
宗田委員	<p>議題としては、報告に対してどう判断するかということだと思いますが、今回の取組に関して言うと、1番目にまず、町家住民・所有者の理解を促進したのか、ということがありますね。</p> <p>そして2番目。これが大きな問題だと思うんですけども、実際1年、指定部会などをやってきて、行政の取組、市役所の町家担当の取組が順調に行ってい</p>

	<p>るのか。調査が妥当で、このままのペースで当初想定していたように地区指定、個別指定が進んでいくのかどうか。指定部会の回数は非常に多く、毎月やってきたわけだけでも、実際にはまだまだということを指摘されて、私もメンバーとしてもそう思うんですが、手続き上の問題が、1年やってみて思っていたよりもはるかに難しかったことが分かったと思うんですが、どう判断するかということを経験すべきだと思うんですね。</p> <p>それから3番目。井上委員がおっしゃった助成。助成金をつければどこまでやってくれるのか、どこまでやるのがふさわしいのかという議論があって、これは20年近く、伝建を入れれば40年近くやっているわけですよ。1976年に重伝建の選定があるわけで。三寧坂から始まって、景観法や歴まち法などいろんな制度ができてきて、京町家についてはまちセンが取り組んできた。これがどういう効果があったか。それに対して次にどういう施策を打っていくことによって、町家の保全・継承が進むのかということをやっとちゃんと評価しなければいけないですね。宿泊税を財源に何億あったら滅失が止まるのか。救済するペースと比べて、財源は足りていないのかどうか。京町家まちづくりファンドや宿泊税などができ、金額的には増えていて、それなりの効果があったと思いますが、それをもっと増やすべきなのかどうか。いずれにしても助成の問題があります。</p> <p>それから、条例を作るときの審議会では、規制に乗り出したわけですよ。規制といえるかどうかはありますが、届出を必要とすることにした。規制に一步踏み込もうとして、過料をつけてまでしてコントロールしようとしてご理解いただいて仕組みを作った。その次の課題として、この審議会では、この条例によって、文化財とまではいかないが、景観重要や指定町家に対してより効果的な規制・制限の仕方が何かを考えなければいけない。</p> <p>最後に5番目。流通はどうなんだということ。相談員のことをご報告いただいたわけですが、やってみたらうえで問題はないのか。条例の狙いは、不動産流通量が増えることじゃないですか。それがどうもうまく行っていないから、結局、壊されてホテルになっているというご指摘があるわけです。</p> <p>こういうことをしましたということをご報告いただくこともひとつのやり方なんですけど、今言った5つの点に分けて、どこまで獲得できていて、どこから先ができていないのかを見ていくべきだし、条例以前と条例以後を分けたうえで、どういう効果があったかということを見ていくことが必要だと思うんですが。そういった体系的な整理がないと、審議会としての議論にならないというか、審議する上でのもう少しはっきりした指標というのを議論する必要があると思います。</p>
高田会長	ありがとうございます。他に関連する御意見がありましたらどうぞ。
山田委員	助成金についてですが、ずっと住み続ける場合と、例えば民泊にする場合と、

	<p>両方に助成金は出るのでしょうか。個人的に思うのは、京町家にずっと住み続けようと思っている方には、積極的に耐震も含めて助成すべきだと思うんです。</p> <p>有隣学区では、万寿寺通りが指定されているんですが、離れたところにもいい町家が何軒もあります。私の町内にも立派な町家がありまして、市役所から壊さないように声をかけてと言ったんですが、強制力がないので結局更地になってしまいました。つぶされるのを見ていましたが、柱や庭が非常によい家なのにどうしようもなかったんです。栗山委員がおっしゃっていましたが、もっと速いスピードで指定するという話もあります。また、隣の修徳学区では、まちづくり委員会では、京町家など町並みに貢献していて残した方がいいという建物に印をつけています。まちづくり委員会がある学区ならこういったことはできないことはない。こういったもので、住み続けるということは助成金を出せばいいと思うんです。自宅も京町家と思っているんですが、町内では家がどんどんつぶれて民泊やゲストハウスが6軒あるんですね。そうすると子どもはこんな町には帰りたくないとなると、売るか取り壊すかになってしまいます。帰ってきて住み続ける意思がある場合には、援助があれば帰って住もうということになるのではないのでしょうか。</p>
高田会長	<p>継続居住に対する支援という視点が重要ということですね。ありがとうございます。</p>
宗田委員	<p>柏野学区の地区指定をするときに地元の住民の方から、民泊に利用する目的で町家を改修した業者に補助金が入るのか、もしそうだとするならば困るという話があったんですね。お気持ちが分かるんですが、疑問があって、民泊や簡易宿所がどのくらい続くんだろうかと思うんです。コインパークが問題になった時に一度調査したが、4、5年で建物が建ったりするようで、単なる過渡期なんです。次の土地利用に移る。簡易宿所については、今、インバウンドは増えていますが、世界的な傾向を見てると寿命が短いんです。親がやってるからといって子どもが受け継ぐというような商売じゃない。良いか悪いかは別として、今までになかった業種でもあり、2、3年やって飽きてやめるというようなこともあります。ホテルは何年続くかという、都ホテルや京都ホテルのように長く続くところは少ないんです。平成になってできたホテルでもうないところもある。京都のまちの変化が、我々の知らない局面に入っているということを捉えなければいけません。</p> <p>家族に関しては、子どものいないことや結婚しないこともあって、住み続けるということの意味が、昭和の時代と今とではイメージが違うのかもしれない。議論しだすときりがないが、大きな変化の時期に差し掛かっているということを感じています。</p>
山田委員	<p>宗田委員のおっしゃることはそのとおりだと思うんですが、私の町内のこと</p>

宗田委員	<p>で言うと、ゲストハウスを経営しているのは中国人で、営業をやめると空き家になってしまいます。そこで空き家をどうするのかという話にもなります。大きなゲストハウスは、ワンルームに変えることを検討することが多いと思います。有隣学区ではワンルームはできないことになっているんですが、京都市も空き家が増えるのは問題なのでそれをOKにしようとか、だんだん甘くなっていった。町家残すという一方で、ゲストハウスなどをOKにしていくというのは、京都市は、京都のまちをどういう風にしたいと思っているのかと思っているんですがね。</p> <p>これは町家を残す審議会なので、状況の変化によって残す方策を立てないといけないですよ。</p>
事務局	<p>ご質問ありがとうございます。京町家の個別指定や地区指定に対する助成措置は、京町家を残すということを第一目的に置いていますので、今、色々な京町家の活用の仕方があるため、どういう活用をするかということは要件にはしていません。一方で、生活文化の保全・継承の観点から、住まいとして使うということを我々としても重視したいと考えていまして、不動産関係団体と連携して行う京町家マッチング制度でも、住まいとしての活用をまずは提案してくださいということですか、耐震改修の制度については住宅として使わない限り助成対象にしないということをしています。その結果として、助成額で見たとき、住宅として活用した方がずっと多く出るという仕組みにしていまして、簡易宿所や民泊を排除するというかたちにはなっていないんですが、住宅として活用する場合にはより充実した支援をするということになっていると御理解いただければと思います。</p>
井上委員	<p>先ほどの山田委員の御意見に関連してですが、私も民泊になってもいいのか、ということに問題意識を持っています。先ほど私が紹介した例の、所有者は4～5百万の改修を想定しているが、伝統構法でやると1千万かかるため、5百万の補助金が必要になるというものは、所有者が住宅として活用しようとする場合のものなんですね。民泊で活用しようとする場合、これは何年続くか分かりませんが、1千万かけても改修できるというのが今の状況です。本当に一番必要としているのは、住宅として活用したいと思っている所有者、例えば空き家の所有者さんです。住むためにはその程度の補助金が必要だろうということが、先ほどの私の意見なんです。宗田先生が、何年続くか分からないというお話で、私もそう思っています。ピークは超えたと言われています。ただ、1千万もかけて改修したものが、住宅として活用できるとはとても思っていないんです。所有者はそれでは回収できないだろうと思っています。住宅ではない別のかたちで活用されていくのではないかというのが一番恐れていることです。例えば、新聞報道等によれば、ある地域ではラブホテルとして利用されて</p>

	<p>いるとか、住宅よりも多く回収できる別のかたちでの活用がされている。それは地域としては非常に困ることなので、できるだけ住むための活用に対する補助制度が必要だと思っています。</p> <p>また、宗田先生がおっしゃっていた、住むことが代々続くのかということも、それもそうだと思っているんです。ですが、必ずしも子どもに継がなくても、そこに住むのが別のところから来た若い夫婦であっても、地域にとっては、それはすごくいいことなんですね。そこにお子さんがいて、PTA活動や地域活動に参加してくれれば地域にとっては大丈夫で、別に代々ではなくてもいいと思うんです。ただ、若い家族が住めるような状況にするためには、現状では資金を調達するには無理があると思います。</p>
宗田委員	ラブホテルは住居系の地域だとできないですよ。
井上委員	住居系の地域は少ないじゃないですか。
宗田委員	もちろん。商業地域に京町家が残っているわけです。住宅宿泊事業条例を作ったとき、住居系の地域では営業日数がかかなり限られていて、民泊はなかなかできないんですね。そうなったら、都市計画で地区計画や建築協定を作っていますが、規制をかけるということも地域のまちづくりとして進めていくという手法があると思うんですよ。
井上委員	ラブホテルという看板を掛けているわけじゃないですよ。民泊として、実質がそうなっているんです。
宗田委員	それは法律に照らして、警察と協議して取り締まるべきことは取り締まるべきことです。違法なことは許してはいけないわけであって、都市計画で作ったルールは徹底していかないといけないのであって、規制の方法を使わないとこれ以上残らないという部分もあると思うんですよ。規制のことを考えもせずにこの制度だけで守っていくというのは、少し論点が違うような気がすると思ったんです。
高田会長	ほかにございますでしょうか。
大武委員	市民公募委員なので、専門的なことはちょっと難しいんですが、住まいかどうかというお話に関して、民泊が流行ったりもしたんですが、最近若い世代で出てきている話が、アドレスホッパーとか言われるんですが、家を住みながら変っていく話で、定住するというよりかは、取りまとめている会社に月額いくらかを払うことで、そこが持っている色々な物件の好きなのところにあちこち流れながら住んでいけるということが日本でも出てきているという流れがありま

<p>高田委員</p>	<p>す。民泊も対策が遅れたと思うんですが、そういう新しい流れのことも考えておかないと、京町家もそういう対象になってきてしまうと、よく分からない人が出入りしているということになってしまいますし、一方で、そういう流れを利用すれば、京町家が好きな人に気軽に住んでもらうということもできると思うので、そういうトレンドもつかんでいながら、今までの暮らし方を検証しながらも、新しい住まい方も考えていくことも必要なのかなと思います。</p> <p>ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どんな観点からでも結構です。ご質問でも結構です。いかがでしょう。</p> <p>最初、栗山委員から言われたことですが、支援の議論も重要だけれども、その前に条例の根本、取壊しをどのようにして抑制するのかをしっかりと考えなくてはならないという中で、指定のあり方についての問題提起がございました。要するに、現在の指定のスピードとか広がりというのが、もっと速く、またより広くできないのか、という根本的な問題提起があり、これについては継続的に考えていかなければならないと思います。</p> <p>また、小島委員からは、別の視点で、指定がかかっているところについては、努力義務はあるんですね。努力義務があるんだけどやめろという強制力はないので、見ているしかないという状況が進んでいるんだということですが、努力義務があるんだということを根拠にして、行政が取壊しに対して介入するとか、何らかのアクションを起こすことができないかという問題提起がありました。</p> <p>一方で、同時に支援も大事だということで、最初に井上委員から絶対額の話がありました。そもそもどれぐらいのお金を掛けてどれぐらい改修するんだということについての納得性や必要性についての議論も少なくとも十分できていなかったという風に思いますが、問題提起がありました。</p> <p>支援の中でもマッチング制度が大事なんですが、宗田委員から御指摘があったように、これ自体がそもそもうまくいこうとしているのかという検証もいるんじゃないかということなんですが、特に、流通の促進が、市場の環境整備も含めて、現在どういう状況なのか。今、大武委員が言われたような新しい流れも大きな問題の中に入るんだと思いますが、不動産の流通と支援制度との関係について、市場の内部の話も、不動産事業者の方も入っていただいていますので、もう少しやった方がいいというご指摘がありました。</p> <p>山田委員からは、居住機能を重視するという点について、もっと強い施策が必要だという御意見、私もそういう風に思いますけれども、現在の制度の限界と、何をすると居住ということを支援できるのかということ、地価との関係も含めてもう少し整理していく必要があるということでした。</p> <p>全体として、取壊しのコントロールの問題と支援制度の問題・見直しの必要性について指摘されたと思います。</p> <p>ほかに今の点でも結構ですし、他の論点でも結構ですので。</p>
-------------	---

<p>中嶋委員</p>	<p>色んな取組をされているということは、非常に評価できることだと思いますし、進めていただくべきことだとは思いますが、条例を生きたものとするためには、ある程度プライオリティをちゃんと考えていかなければならないと思います。これをやったから効果が出るということではなくて、何を一番にやるべきかという全体の組み立てみたいなもの。栗山さんがおっしゃったような、面的な指定や個別指定をどれだけ広げていけるかということが、この条例が生きていくかどうかという一番大きな点であるし、行政として何をやるべきかということが重要だと思えますね。民間で色んな動きが出てくると、それをサポートするのも一つだと思えますけれども、民間の動きはものすごく早いですし、市場原理や経済的なことで非常に動いていく中で、行政しかできないことから行政が力を入れていくべきではないかと思っていて、それが先ほどから言っている指定かなど。今議論している中で、地域に入っていく手順も少しずつ見えてくる中で、それはそれでスピード感をもってやるべきですし、これまで拾えていなかったものも部会の中ですごく問題になっていて、定義には合っているが調査範囲から外れていたりとか、時代性をどう考えるかとか、そういうものを拾い上げていくような更なる拡大を是非急いでいただきたいくて、指定されたものがあれば今あるマッチング制度とかでもかなり有効に活用できていると思えますけれども、まだ京町家としての認知やみんなごととして考えてもらえるところまでこの制度が広がっていないということは、指定が少ないことに起因するからと思っています。是非、プライオリティや行政として一番何をやらないといけないのか、どういうスケジュール感をもってやらなければいけないのか、もう少し真剣に考える必要があります。気がついたらなくなっている、というのが一番困ることだと思いますので、構築していくと言うか、制度として組み立てていくということをお願いしたいと思っています。</p>
<p>高田委員</p>	<p>プライオリティをどういう手続でどう設定するかということをもまず議論する必要があると思いますが、優先順位を間違えると結局取り壊されていくということ、確かにこの一年間の中でもそういうことがありましたので。</p> <p>また、大場委員からありましたように、今の指定だけでも大変だという話もあるんですが、一方で、新たな調査をして、全市で展開すると言っているわけですから、対象についての情報を得ていくということも重要だというふうには思います。調査の話が審議会の議論としてどういうふうに位置づけられるのかということは、条例との関係では必ずしも明確にはなっていないですけども、保全・継承する上では、全市的な基礎情報をもう少し整備しなければいけないという御意見も出していただいたと思います。</p>
<p>小島委員</p>	<p>もう一つの問題として、京町家の生活文化等に関する教育研修プログラムの作成や学習機会の創出とあるんですが、生活文化とか住まい方とかくらし方と</p>

か、具体的にどういうものを伝えようとしているのかが、どこにいても生活文化とか暮らしの文化の継承ということを聞くんですけども、何をやるんでしようというのがなかなか見えてこなくて、ここでも教育プログラムの試行実施として生け花教室やつづれ織り体験とあるんですが、これが町家の暮らしの代表的な試行実施になるのか、すごく不思議な気がするんですね。今、小学校の家庭科の授業で町家を取り上げられていて、住環境教育というんですかね、それで様子を見せていただいていると、昔の暮らし・今の暮らしというくくりがあって、昔の暮らしが町家なんです。昔の暮らしでおくどさんがあって、掘りごたつがあって、いろんなことをおっしゃられるんですが、今、町家の中でおくどさんあることの方が珍しいと思うんですが、伝わり方がすごくいびつになっていて、今の子ども達は昔の暮らしとしてしか町家を見ていないというショッキングな事実をどうするのか。それでいて町家を継承するというのは、昔の暮らしを背負って、明治時代の暮らしに戻れとっているのかというような、不思議な感じがあります。もっとしっかりみんなで検討して考えないことには、まともな伝わり方がしない。継続して暮らしていく人たちがなくなってしまいます。ちなみに、今朝20人ぐらいの大学生と話をしている、町家に住みたい人と言うと誰も手を挙げなかったんですね。泊まりたい人と言うと、6～7人、半分に満たなかったんですが、町家に泊まりたい人はいました。なぜかという、典型的な町家を見せたんですけどね、あそこでずっと暮らすのはしんどそう、でもちょっとは体験してみたい、畳の暮らしをしたことがないから体験してみたいということでした。結構、京都の子が多いんですけどね。そういう意見が出てくるぐらいの現実なんです。折角プログラムを作るんだったら、生き生きした今の町家は楽しいよ、ということに誘導していかないと、昔の暮らしというくくりをされてしまうと、どうしようもない。これからの継承ができなくなってしまうので、緊急の課題だと思っています。

宗田委員

25～6年前に小島さんのお宅に行った時に、おしゃれな町家暮らしというのをやっていて、寝室にはちゃんとクーラーは効いているし、台所はダイニングキッチンになってるし、というのが小島家の中にはちゃんとあった。何が言いたいかというと、マンションとか庭付き戸建てに住むのが昔の暮らしであって、未来の暮らしは、これからは町家に住むことがおしゃれになるんだということで、未来の京都で町家でおしゃれに暮らそうということをキャンペーンしてきたにも関わらず、ここにつづれ織りというのがあるのはまずいなど。町家が京都の未来の住まいだという本来の精神があるのに、こういう表現が残っていることに危機感を感じるのですが。

一般の市民は、住まいを買う場合は、マンションを買うか、建売住宅を買うか、ハウスメーカーから買うかということになるが、世間にあふれている写真は、マンションや戸建て住宅の写真、町家暮らしの写真はないんですね。家庭科の教育でおくどさんが町家だと言われちゃったらその時点で住まなくなっ

事務局	<p>てしまうわけですよ。おしゃれな町家の暮らしをもっと描いてもらって、それが前面に出てこないといけないんだけど、まだ文化財を守るみたいなトーンで書かれちゃってるんで継承することにならない。もちろん町家がきれいですよ、大事ですよということで、保全すべきということも大事なんだけど、発想の転換が必要。これまで25年間何してきたんだろうということをしみじみと感じてしまっていたんで。危機的な状況にあるなど。</p> <p>事前に委員の皆様にご説明させていただき中、今のようなお話を聞いておりました。教育委員会でも住教育ということで授業をしている中で、我々としても町家を残すためのこのプログラムをやらせていただいたんですが、まずは町家に入っていただいて、日本の生活文化を体験していただくという2事例をさせていただきました。生活文化も、今現在のものもあれば、歴史的な部分で語られる生活文化もあり、これらをしっかりと伝えていくために、教育委員会でも学習指導要綱があって先生方ができることも固められている。できる、できないは分かりませんが、実際に住まわれている方に講師として歴史を語っていただくなど、先生方にコメントをしていただいて、システムに乗るようなことができないのか、引き続き教育委員会ともやっていきたいと思っております。</p>
事務局	<p>教育プログラムの試行実施の中で、生け花やつづれ織りをした趣旨ですが、「京町家のいろは」という冊子の中で、京町家が建物としてどういうものなのかということをごきちんと解説して、これについてはしっかりとお話しします。そのうえで、京町家に住む、働くということについて、実体験を持って学んでもらおうという趣旨で、生け花については、床の間のしつらえ体験、つづれ織りについては、今織屋をやっている家は多くないと思っておりますが、こういった体験をしてもらうことで、京都の伝統産業を知っていただき、京町家の中でこういったことが行われているということをご子ども達にも知っていただくということで行ったものでございます。</p>
高田委員	<p>住教育というのは、私も非常に大事だと思うんですが、この参加者20人というのが、非常に気になりますね。京都市の小学生は、少なくとも1回は町家を体験しているということになってほしいし、教育委員会がもっと主体的にやって欲しいと思っております。</p>
小島委員	<p>個人的なつながりのある先生から、紫織庵が使えなくなったから見学する先がなくなった、3年生1学年、35人5クラスどうしましょうという相談が入りました。これとは別に、1クラス、建具を替えたところを見せたいという相談もありました。こういう相談が結構増えてきました。こういったことに対応できる場所は少ないと思うんですね。35人5クラス、どこがどう対応するか、私もちょっと悩んでいるところですけども、決まった時間の中で全部こ</p>

	<p>なさないといけないとなると、なかなか困ったことなんですが、先ほどリストアップという話がありましたが、早急にやらないといけないと思うんですが、学区に一つや二つ、子ども達がいつでも行けるという町家を作ってもらおうということは、とても重要なことですし、子ども達が入るといろんなことが起こると思うんですが、それを許容できる町家を作りたいと思いますし、これが大型町家のいい使い方になるのかもしれないと思うと、早急に検討していただきたいと思います。</p>
高田会長	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
志藤委員	<p>議論が戻るかもしれませんが、この審議会の基本的な目的は、京町家を残していくうえでのいろんなテーマを調べていくということでははっきりしているんですが、一斉に指定していくということではできないんでしょうか。ものすごく基本的な話なんです。もちろん財政的な話もあると思うんですが、条例ができて、計画ができて、指定部会の先生方もものすごく苦勞されてやっておられるということがものすごく伝わってくるんですが、指定の仕組み・方法について検討すべき内容の話もあったんですが、ざくっと指定してしまうということができるのであれば、そういう方向性も検討してみる必要があるのではないかなと思うんですが。また、この審議会では議論の対象外なのかもしれませんが、商業ベースでの京都のまち壊しが進んでいることを止めるとするならば、商業ベースで進んでいるスピードをいったん止めないとダメということになるんですけれども、例えばですね、建築に関しては、許可についての差し止めをいったんするとか、そんなことができるわけがないのかもしれませんが、ちょっと時間をストップさせる法的な手立てがないのかなとふと思ったんです。専門ではないので、素人考えで発言しているんですけれども。</p>
事務局	<p>4万軒全体を指定できないかということについては、京町家保全・活用委員会で議論したわけですが、市内全域の京町家に幅広く網をかけつつ、地区や個別の京町家については、特に早い段階で届出を出してもらうという仕組みでやっていこうということで、現在の制度になっています。一方で、スピードが遅いのではないかと、早くできないのかということについて、何名かの先生から御意見があったとおりですので、どうやってスピードアップしていけるのかということについては考えていきたいと思っています。</p> <p>いったん開発を止めさせることができないのかということについては、条例を作るときの委員会でも議論があったと思いますが、法制部局との協議でも議論がありました。その結果として、1年間解体という行為をしてはいけませんということは憲法・法令との関係でできないということで、1年前までに届出をしてもらい、それによって様々な働きかけ・支援措置をしていくことは、現行の憲法・法令・条例でできる範囲内のぎりぎりのところということになった</p>

高田会長	<p>ということでございます。</p> <p>ただ、おっしゃっている趣旨は非常によく分かりますし、要は努力義務というのは何の効果がないということ、もう少し実効性を出せないかということになると思いますので、方法論も含めて議論をしていただく必要があると思います。</p> <p>ほかにございませつか。</p>
田中委員	<p>今回の取組の中で、流通の話として、昨年度から賃貸のモデル事業をするという話があったと思うんですけど、流通して市場に乗せるということ、使うことによって町家を残すという議論がもっとあってもいいのではないかと感じました。例えば、京町家の空き家率はとても高く、14～5%、4万軒ある中の4～5千軒、もっとあると思うんですけど、おそらくつぶされていく町家のほとんどが、空き家や使われていない京町家と考えています。使われていない町家を使うことによって残していく、賃貸モデル事業のように流通を行政が直接やるかどうかという話はあると思うんですけど、民間の京町家を生かした賃貸事業を支援していくというようなこと、使うことを促進することで、使われないことで壊される町家を少しでも減少させ、スピードを緩めることに繋がるのではないかと思います。</p>
高田会長	<p>ありがとうございます。重要な御指摘をいただきました。</p> <p>ほかにかがでしようか。</p>
若村委員	<p>皆様のお話をお聞きしてまして、指定のスピードをもっと上げる必要があるのかなと思ってまして、山田委員からお話がありましたように、地区によっては自分達のまちでこれは町家なんだと自分達で指定して守ろうとしている、こういう動きが各学区にしっかり根付けば、指定のレベルや感覚については、委員の皆様が地域に行って、こういうものを京都市としては指定したいと地区に落として、あとは地区で指定していくというかたちになれば、地区から盛り上がりもできますので、地区でお互い支えあって町家を残そうという動きになって、非常にいい指定の仕方なのかなという感想を持ちました。</p> <p>あと、今日の報告を見てまだまだだなと思ったのは、マッチング制度に非常に大きな期待をしていたのですが、利用が10件、どうにかたちの10件か内容は分かりませんが、マッチング制度は活用・継承したい方とのマッチングですので、気持ち的にはマッチングするんだ、活用したいんだという方とのマッチングですので、うまくいけば進むんだと思うんですね。私が想定するマッチングというのは、住居を選ぶときに、まだ京町家に住むという選択肢がない人、でも実はちょっと教えてもらって、色んな選択肢を与えられたときに、マンションに住もうと思っていただけでも京町家に住んでみようかな、というマ</p>

<p>高田会長</p>	<p>マッチングで、この積極的なマッチングがうまくいけば、今まで町家に住もうと 思っていなかった人ももっとマッチングをして、空き家が住居になっていく、 住居とする人に入っていただくことが町家にとって最もいいと思いますので。 例えば、大学生になって京都に地方から来て初めて京都に住むというときに、 ちょっとしたヒントとして町家に住めて安ければ入っていくという、積極的な マッチングがあれば、非常にいいマッチング制度になるのかなと思います。現 状は、活用したいと思っている人にマッチングしますよという、ちょっと後ろ 向きというか、まだまだ施策としてはもっと伸ばせるのかなと思います。</p> <p>どうもありがとうございます。はじめに言われたことには賛成ですが、所有 者と行政との関係ではなくて、地域のまちづくりの活動の支援というかたちで、 町家の保全・継承していくという施策をもうすこし伸ばすべきということだ すね。今までもそういう議論があったんですが、今の動いているものにはあまり ないということだと思います。あとに言われたのは、事業者とのマッチングで はなくて居住者とのマッチングの仕組みをマッチングの仕組みの中で工夫でき ないかということですね。御指摘のとおりかと思います。</p> <p>ほかにいかがでしょう。御発言のない方もいらっしゃいますが、よろしゅう ございますか。</p> <p>それでは、皆様の今日の時点での御意見を承りました。全体にわたって、条 例の基本的な枠組みをもう一度認識したうえで、これからやらないといけない 重要な論点を御指摘いただいたと思いますので、それらも含めて更に施策に落 とすことについて考えていただければと思います。</p> <p>全体を通しておうかがいすることはございませんでしょうか。よろしいです か。それでは審議会としては以上とさせていただきたいと思います。事務局に 進行をお返ししたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>長時間御議論ありがとうございました。以上を持ちまして令和元年の京町家 保全・継承審議会を終了させていただきたいと思います。委員の皆様におかれ ましては、非常に活発な御議論ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>